

Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta

Tuula Paalimäki ja Eric Pollock



Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta

Tuula Paalimäki ja Eric Pollock

Helsinki 2013

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 31 | 2013

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Marianne Laune
Kannen kuvat: Eric Pollock, Ark-Housearkkitehdit Oy, Erling Sommerfeld

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2013

ISBN 978-952-11-4231-4 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkoj.)

ESIPUHE

Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen on kasvanut viime vuosina. Se on tullut esiin keinona toteuttaa asuinrakennuksia siten, että asukkaiden tarpeet ja toiveet ovat keskeisenä lähtökohtana asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa. Ryhmärakennuttamisen tavoitteena on siten tavanomaista asukaslähtöisempien ja yksilöidympien asuntojen toteuttaminen.

Myös nykyiseen pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmaan sisältyy tavoite parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä. Tähän liittyen on oikeusministeriössä valmisteilla ryhmärakennuttamista koskevan lainsäädännön kehittäminen ja ympäristöministeriö on mukana tässä valmistelutyössä.

Asuintalojen ryhmärakennuttamisen menettelytapoja on monia ja kohteena voivat olla sekä pientalot että kerrostalot. Tässä raportissa selostetaan asukaslähtöisen kerrostalon ryhmärakennuttamishankkeen toteutuksen lähtökohtia ja keskeisiä vaiheita. Esimerkkinä on Helsingin Jätkäsaareen joulukuussa 2013 valmistuva As Oy Helsingin Malta. Raportin tavoitteena on esimerkkikohteen avulla nostaa esiin yleistettävissä olevia ja tärkeitä asuinrakennuksen ryhmärakennuttamiseen liittyviä asioita ja vaiheita sekä asukasvaikuttamisen toteuttamista koko hankkeen prosessin ajan. Hankkeen onnistumisen kannalta on ratkaisevan tärkeitä, että siinä on ammattitaitoiset suunnittelijat ja osaavat rakentajat sekä muut toteuttajat.

Ryhmärakennuttamishanke on yleensä tarpeellista jäsentää vaiheisiin, jotta keskustelua voidaan kohdistaa eri vaiheissa ratkaistavina oleviin tärkeisiin kysymyksiin, toimintatapoihin, päätöksiin ja sopimuksiin.

Raportin ovat laatineet Tuula Paalimäki ja Eric Pollock Arkkitehtitoimisto Paalimäki-Pollock Oy:stä. He ovat olleet tiiviisti mukana alusta lähtien esimerkkinä olevan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Raportin laadinnassa on ollut mukana myös muita hankkeeseen osallistuneita henkilöitä. Kiitokset raportin laatijoille ja kaikille siihen osallistuneille innostuneesta työskentelystä!

Helsingissä 12.12.2013

Timo Saarinen

Yliarkkitehti

Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto

SISÄLLYS

Esipuhe	3
1 Lähtökohdat	7
2 Prosessi ensimmäisinä vuosina	8
3 Aukkaiden sitouttaminen	10
4 Suunnittelija- ja muut konsulttivalinnat	13
5 Suunnittelun ohjaus	16
6 Asuntojen hinnoittelu	18
7 Asuntojen varaaminen	19
8 Rahoitus ja taloushallinta	20
9 Asunto-osakeyhtiön perustaminen	22
10 Viranomaisyhteydet	24
11 Laadunvarmistus	25
12 Asukasmuutokset ja vaikutusmahdollisuudet oman asunnon suunnitteluun	26
13 Urakkasopimus	27
14 Eri osapuolten vastuut	28
15 Rakennusvaihe	29
16 Tavoitteiden toteutuminen	32
Kuvailulehti	34
Presentationsblad	35
Documentation Page	36

1 Lähtökohdat

Keskittynyt asuntotuotanto ei tarjoa poikkeavia vaihtoehtoja, eikä asukaslähtöisyyden kehittäminen ole olennainen osa asuntorakentamisen yritystoimintaa. Tätä pohti vuonna 2006 muutaman hengen **ydinryhmä**, joka kaipasi yksilöllisempää asuntotuotantoa, ja päätti toteuttaa sellaisen hankkeen. Oletuksena oli, että itse tuotetut asunnot ovat **hinnaltaan kilpailukykyisiä** ja asukkailla on alusta alkaen hyvät mahdollisuudet **vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin**.

Ryhmässä päätettiin toteuttaa useamman perheen kerrostalo siten, että asukkaat ovat hankkeen johdossa, ja lopputuloksena on yhteisöllinen, kestävä kehityksen periaatteiden mukainen rakennus, jossa kullakin asukkaalla on toiveidensa mukainen koti. Näistä lähtökohdista alettiin koota samanmielisiä henkilöitä aluksi omien verkostojen ja sosiaalisen median kautta.



Kuva 1. Muutaman hengen ydinryhmä käynnisti keskustelun hankkeen toteuttamisesta. Pian havaittiin tarpeelliseksi perustaa yhdistys valmistelevaan ja hoitamaan asiaa. Tuleva asuinpaikka ja naapurit tulivat tutuiksi varauspäätöksen jälkeen, kun tontilla järjestettiin naapuripäivän tapahtuma.

2 Prosessi ensimmäisinä vuosina

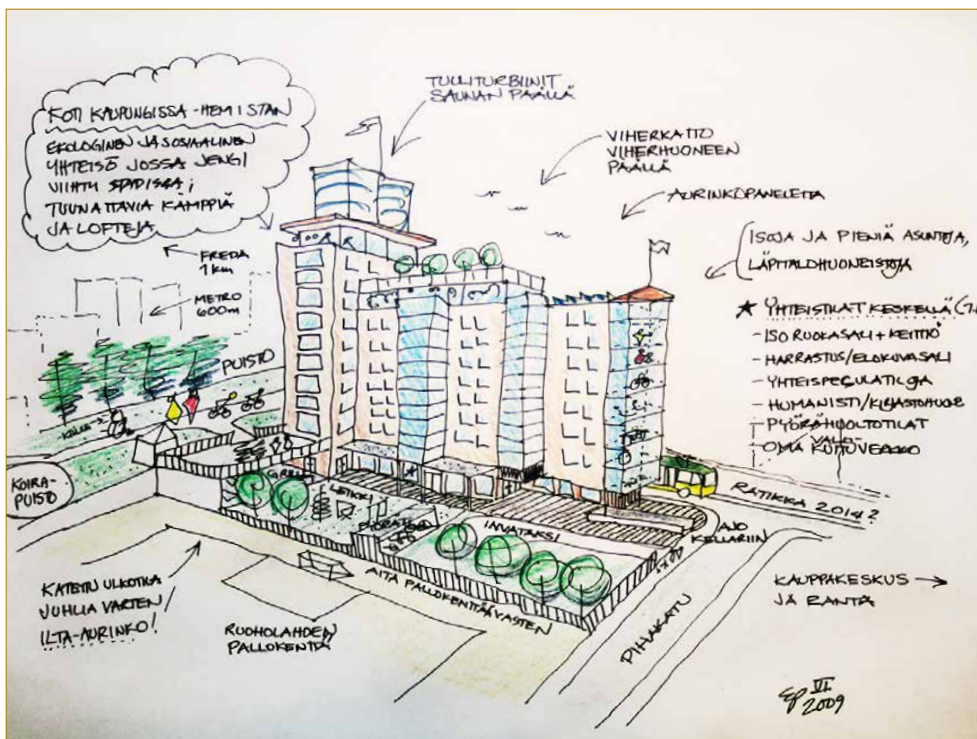
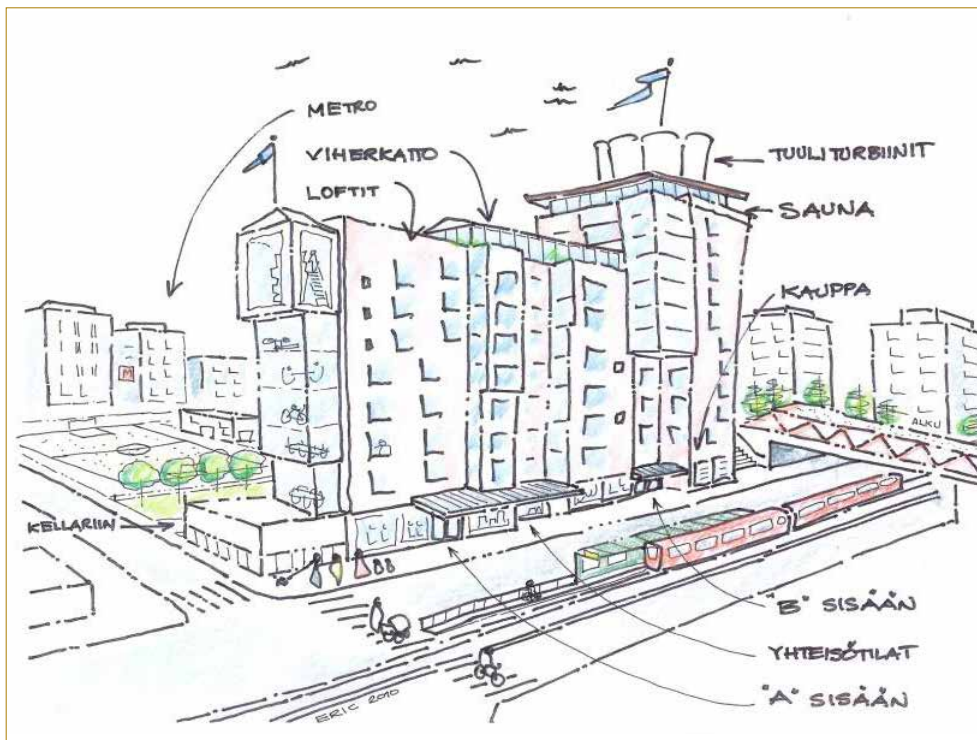
Heti alkuvaiheessa tarvittiin juridinen toimija neuvottelujen ja kontaktien hoitajaksi, joten perustettiin **yhdistys**, Koti kaupungissa ry – Hem i stan rf. Yhdistys alkoi valmistella ryhmärakennuttamishanketta Helsinkiin, mutta tavoitteena oli myös laajemmin edistää ja kehittää kerrostaloasumista ja asuntorakennuttamista. Jäseneksi liittyjän tuli esittäytyä tai olla muutoin tuttu, jotta voitiin varmistua **jäseneksi hakeutuvan tarkoituksiperistä**. Yhdistystä perustettaessa kokous myös päätti, että talohankkeeseen mukaan tulijoilla oli oikeus **varata asuntonsa jäsenmaksun maksamisjärjestyksessä**. Tämän periaatteen myös myöhemmin mukaan tulleet asukkaat hyväksyivät.

Ryhmärakennuttaminen kiinnostaa mediaa, ja julkisuuden kautta tieto hankkeesta levisi. Mukaan tulijoille korostettiin, että hanke edellyttää asukailta **sitoutumista ja osallistumista**.

Aktiivisina toimijoina rakennushankkeessa olivat yhdistyksen hallitus ja jäsenien muodostamat erilaiset työryhmät. Hakemus **tontin** varaamiseksi toimitettiin Helsingin kaupungille marraskuussa 2008. Tällöin yhdistyksessä oli noin 50 jäsentä. Kaupunki varasi vuoden 2009 alussa Jätkäsaaresta tontin vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen hitas-ehdoin.

Jo ennen tontin varmistumista yhdistyksen jäseniltä tiedusteltiin **asuntotoiveita**, joiden perusteella hahmotettiin **tilaohjelmaa**. Alustavasti rakennukseen kaavailtiin tavanomaisten asuintalon tilojen lisäksi mm. yhteiset keittiö- ja ruokailutilat, kaksi saunaa ja takkahuone katolla ja kattoterassi, iso viherhuone katolla, kerhotiloja, kirjasto, toimistotila, pesutupia useammassa kerroksessa, tilava pyörävarasto sekä vierasyksiö, jota asukkaat voisivat varata.

Ensimmäiset **suunnitelmaluonnokset** valmistuivat omin voimin keväällä 2009. Luonnoksia tarvittiin kustannusten hahmottamiseen ja hankkeen konkretisoimiseen tuleville asukkaille ja muille kiinnostuneille. Luonnosten pohjalta teetettiin vuoden 2009 lopulla rakennusosapohjainen kustannusarvio. Selvää oli, että **varsinaiset luonnokset** laatii hankkeeseen palkattava arkkitehti puhtaalta pöydältä.



Eric Pollock

Kuva 2. Yhdistyksen jäseniltä tiedusteltiin asuntotoiveita, joiden perusteella hahmotettiin tilaohjelmaa. Ensimmäiset suunnitelmaluonnokset tarvittiin kustannusten hahmottamiseen ja hankkeen konkretisoimiseen tuleville asukkaille ja muille kiinnostuneille.

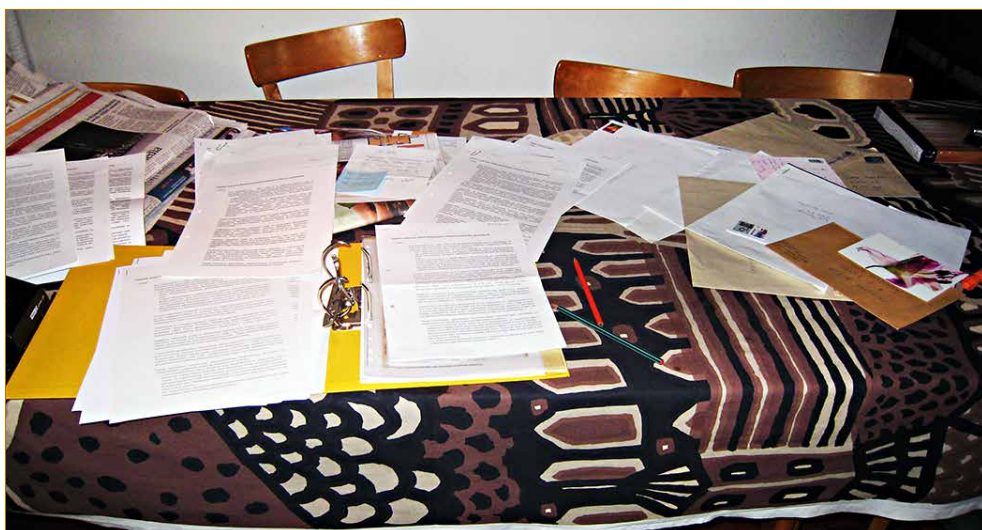
3 Aasukkaiden sitouttaminen

Lokakuuhun 2009 mennessä asuntohankkeesta kiinnostuneita ruokakuntia oli jo noin sata. Kun todettiin, että yhdistys toimi **varmalla pohjalla**, voitiin edetä seuraavaan vaiheeseen. Vapaaehtoisvoimin toteutettu työ ei voinut jatkua, joten tarvittiin varoja hankkeen **ammattilaisten** palkkaamiseen. Laadittiin varauslomake, joka lähetettiin noin viidellekymmenelle jäsenelle.

Asiakirja tarkistutettiin juristilla. Juristivalinnan tärkeimpiä kriteereitä oli rakennusalan asiantuntemus. Neuvotteluissa varmistettiin, että hänelle syntyi käsitys hankkeen tavoitteista ja poikkeavuuksista.

Alustavan varauksen tekijä ilmoitti yhteystietojensa lisäksi muut tulevat asukkaat ja haluamansa asuintilan koon. Varauslomakkeen allekirjoituksella hän sitoutui maksamaan **varausmaksun**, joka oikeutti tekemään myöhemmin varsinaisen asuntopvarauksen. Yhteinen päätös oli, että **maksua ei palautettaisi**, jos hanke kaatuisi. Suurimmillaan yksittäisen ruokakunnan varausmaksu oli noin 4500 euroa. Hankkeen toteutuessa summa hyvitettiin asunnon hinnassa.

Kun riittävä määrä asukkaita oli sitoutunut hankkeeseen, ryhdyttiin yhdistyksen sijaan toimimaan **perustettavan asunto-osakeyhtiön nimissä**, tarkoituksena perustaa asunto-osakeyhtiö Helsingin Malta. Tammikuussa 2010 pidettiin ensimmäinen Maltan tulevien asukkaiden kokous, johon kutsuttiin kaikki alustavan varauksen siihen mennessä tehneet ruokakunnat.



Eric Pollock

Kuva 3. Yhdistyksen jäsenet tekivät alustavat asuntopvaraukset varauslomakkeella ja sitoutuivat samalla maksamaan varausmaksun. Maksuilla kerättiin varoja ammattilaisten palkkaamiseen.



Kuva 4. Maltan tulevien asukkaiden ensimmäinen kokous pidettiin tammikuussa 2010. Tässä vaiheessa mukana oli myös monia, jotka myöhemmin luopuivat hankkeesta. Sopimus Asunto Oy Maltan perustamisen valmistelua koskevista järjestelyistä oli ensimmäinen yhteinen juridinen sopimus.

Asukkaiden kokous määrittä hankkeen organisaation ennen asunto-osakeyhtiön perustamista:

Asukaskokous:

Kaikkien alustavan asuntovarauksen tehneiden ruokakuntien kokous, ylin päättävä elin. Kokoontui noin kerran kuukaudessa, päätökset 2/3 tai yksinkertaisella äänten enemmistöllä riippuen asian painoarvosta. Asukaskokouksessa oli puhevalta kaikilla tulevilla asukkailla ja äänivalta tulevilla osakkailla, yksi ääni asuntoa kohden.

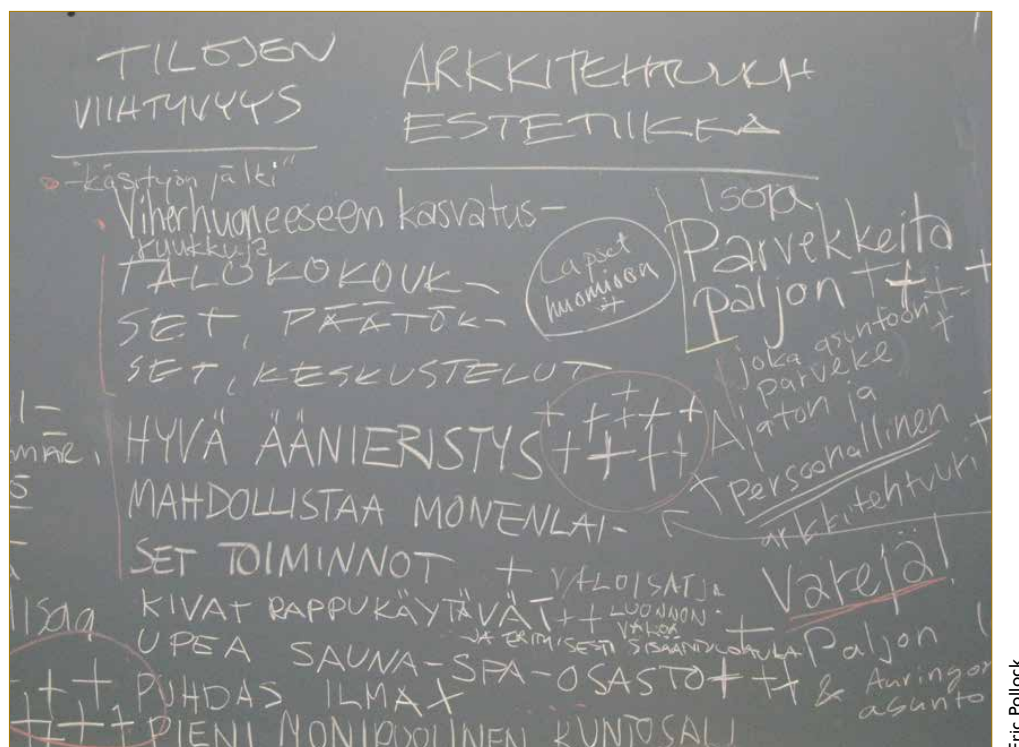
Johtoryhmä:

Asukaskokouksen valitsema kuusihenkinen toimeenpaneva elin, joka toimi hankkeen koordinoijana valmisteluvaiheessa.

Työryhmät:

Kaikille asukkaille avoimet, eri alueisiin keskittyvät työryhmät, jotka valmistelevat asioita johtoryhmän ja asukaskokouksen päätettäväksi. Kaikkia asukkaita innostettiin osallistumaan työryhmien toimintaan. Keskeinen tehtävä oli rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen ohjauksesta vastuun ottaneella rakennusryhmällä, joka koostui pääosin rakennusalan ammattilaisista.

Alun alkaen ymmärrettiin, että hankkeen toteutumisen edellytyksenä on selkeä ja avoin päätöksenteko sekä hyvät, luottamukselliset suhteet tulevien osakkaiden kesken. Kaikista kokouksista pidettiin **pöytäkirja**, jotta päätöksenteko tuli dokumentoiduksi.



Eric Pollock

Kuva 5. Asukaskokouksia pidettiin viikonloppuisin noin kerran kuukaudessa. Asukaskokouksissa määriteltiin yhdessä suunnittelutavoitteita.

Asukaskokous päätti myös yhteisen hankkeen sopimuksista. **Sopimus Asunto Oy Maltan perustamisen valmistelua koskevista järjestelyistä** oli ensimmäinen yhteinen juridinen sopimus.

Sen allekirjoittivat tulevat osakkaat keskenään sekä Koti Kaupungissa ry puheenjohtajansa edustamana, koska tonttivaraus oli yhä yhdistyksen nimissä. Sopimuksen allekirjoittaneet noin 50 taloutta sitoutuivat suunnitteluvaiheen rahoitukseen silläkin riskillä, että hanke voisi vielä peruuntua.

Sopimuksen pääkohtia olivat hankkeen ja sen tavoitteiden määrittely, tulevan asunto-osakeyhtiön nimi ja hallinta, päätös suunnitelmien tilaamisesta ja laatimisesta, asuntojen varaamisen ja varauksesta luopumisen periaatteet sekä suunnitteluvaiheen kustannusten kattaminen.

Suunnitteluvaiheen sopimuksen myötä johtoryhmän ja työryhmien tehtävät selkeytyivät. Asukaskokous muodostui paitsi päätöksentekoolimeksi, tärkeäksi yhteisöllisyyden rakentamisen työkaluksi.

Nyyttikestikokousten myötä tutustuttiin tuleviin naapureihin.

4 Suunnittelija- ja muut konsulttivalinnat

Ensimmäinen ammattilainen, jonka kanssa tehtiin sopimus, oli **pääsuunnittelijana toimiva arkkitehti**. Haettiin arkkitehtia, joka ymmärtäisi hankkeen poikkeavan laadun ja olisi valmis toteutukseen yhteistyössä asukkaiden kanssa.

Seitsemälle asuntosuunnittelussa ansiotuneelle arkkitehtitoimistolle lähetettiin **tiedustelu kiinnostuksesta** hankkeeseen. Toimistojen kanssa järjestettiin **tapaamiset**, joihin osallistui yhdistyksen hallituksen ja rakennusryhmän jäseniä sekä muita kiinnostuneita asukkaita. **Tarjoukset** pyydettiin kolmelta toimistolta.

Arkkitehti- ja pääsuunnittelijatehtävien tarjouspyyntö poikkesi vain hieman tavanomaisesta tarjouspyynnöstä tehtävänantonsa perusteella: "Normaalista kerrostalon suunnittelutehtävästä poiketen hanke sisältää **myös osallistumista asukaskokouksiin sekä yksilöllistä konsultointia** asukkaiden omien asuntojen suunnittelussa." Näihin asuntosuunnittelun tehtävuetteloon sisällyttämättömien tehtävien toteuttamiseen varattiin tarjousvaiheessa 100 tuntia. Lisäksi pyydettiin yksikköhinta, jolla asukkaat saattoivat ostaa lisätunteja suunnittelijalta. **Tarjouspyynnön liitteenä** oli viitteellinen kerrosalalaskelma ja alustavien varausten perusteella laadittu tilaohjelma, jonka kerrottiin tarkentuvan hankkeen kuluessa. Tavoiteltu kerrosala oli 4 800 m², asuntojen lukumäärä 60.



Eric Pollock

Kuva 6. Arkkitehti toimi hankkeen pääsuunnittelijana. Arkkitehdin valitsemiseksi järjestettiin tapaamisia, joihin osallistui yhdistyksen hallituksen ja rakennusryhmän jäseniä sekä muita kiinnostuneita asukkaita.



Kuva 7. Arkkitehdin ensimmäiset luonnokset olivat yksinkertaiset, mutta antoivat asukkaille käsityksen tulevan talon hahmosta. Arkkitehti esitteli luonnoksensa asukkaille asukaskokouksessa.

Suunnittelutehtävä sisälsi kaksi eri vaihetta: 1) Luonnossuunnittelun, jonka perusteella voidaan tehdä asuntopuvaraukset ja 2) pääpiirustus- ja toteutussuunnittelun sekä rakentamisvaiheen arkkitehti- ja pääsuunnittelijatehtävät. Rakennusryhmä teki vertailun suunnittelutarjouksista ja asukaskokous päätti suunnittelijavalinnasta rakennusryhmän esityksen mukaisesti helmikuussa 2010.

Arkkitehdin nimeämisen jälkeen haettiin kokeneita konsultteja, joilta tiedusteltiin kiinnostusta hankkeen **rakennuttajakonsulttina** toimimiseen. Tarkoituksena oli toteuttaa perinteinen organisaatio, jossa toteutusta johtaa rakennuttajakonsultti. Ehdokkaiden tapaamisten jälkeen pyydettiin tarjoukset kuudelta yritykseltä, joista neljä toimitti tarjouksen. Tarjouspyynnön liitteinä olivat päivitetty hankesuunnitelma, tarjouspyyntölomake, rakennusosapohjainen kustannusarvio ja rakennuttamisen tehtäväluettelo sovitettuna hankkeen erityispiirteisiin. Hankkeen rakennuttamistehävän ilmoitettiin poikkeavan perinteisestä kohteesta sikäli, että asukasosallistumisen koordinointi tulisi sisältymään rakennuttajan tehtäviin.

Tavoitteellisenä toteutusmuotona oli **kokonaishintainen urakka**, jossa pääurakoitsijalle alistetaan sivu- urakoina vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö-, automatiikka- ja muut vastaavat työt. Myös muita urakkamuotoja pidettiin mahdollisina, ja rakennuttajakonsulteilta pyydettiin ehdotuksia vaihtoehtoja.

Konsulttien **tapaamisten ja keskustelujen** myötä selvisi varsin pian, että asukasryhmä tarvitsee projektinjohtajan, joka pitää ryhmärakennuttamisen ja asukastavoitteiden asiat esillä.

Rakennuttajakonsultin **perinteinen tehtäväluettelo** ei kata niitä tehtäviä joita ryhmärakennuttamisessa tarvitaan. Niinpä päädyttiin organisaatioon, jossa **rakennuttajakonsulttina ja projektinjohtajana toimii yksi henkilö**, ja **osan rakennuttajakonsultin tehtävistä sekä työmaavalvonnan hoitaa toinen taho**.

Elokuussa 2010 solmittiin projektinjohtajan kanssa Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 1995) mukainen **konsulttisopimus aikaveloitteisesti**. Vastuu hankkeen käytännön organisoinnista siirtyi asukkailta projektinjohtajalle. Projektinjohtaja osallistui myös tulevan asunto-osakeyhtiön valmisteluun, hankkeen rahoituksen järjestelyihin sekä hankkeeseen liittyvien sopimusten valmisteluun.

Projektinjohtajan nimeäminen selkeytti rakennusprosessia sekä johtoryhmän ja rakennusryhmän vastuita ja työnjakoa. Rakennusalan ammattilaisen palkkaaminen päätoimiseksi projektinjohtajaksi oli hankkeen onnistumisen edellytys.

Projektinjohtaja toimi hankkeessa noin puolentoista vuoden ajan, minkä jälkeen hän siirtyi toisen, suuremman hankkeen johtoon. Alun perin oli sovittu, kuinka **mahdollisessa luopumistilanteessa** toimitaan, ja seuraaja oli jo nimetty.

Projektinjohtajan lisäksi **valittiin rakennuttajakonsultti**, jonka kanssa solmittiin KSE 1995 mukainen konsulttisopimus. Konsulttitehtävä sovittiin korvattavaksi **aikaveloituserusteisena**, ja tilaaja pidätti itselleen oikeuden hoitaa osan tehtävistä itse. Tehtävä jaettiin kolmeen osaan: A suunnitteluvaiheeseen ja rakentamisen valmisteluun liittyvät tehtävät, B rakentamisen ohjaukseen ja vastaanottoon liittyvät tehtävät sekä C rakennustekniseen valvontaan, LVI-valvontaan ja SA-valvontaan liittyvät tehtävät. Käytännössä projektinjohtaja hoiti pääosan A- ja B- osien tehtävistä. Rakennuttajakonsultille jäi suunnittelu- ja työmaakokousten koordinointi ja kokouspöytäkirjat sekä työmaan tekninen valvonta, sekä **turvallisuuskoordinaattorin** tehtävät ja **urakkavaiheessa tarjouspyyntöjen käsittely**.

Erityissuunnittelijat valittiin syksyllä 2010 samoin periaattein kuin pääsuunnittelija. Tehtävät määritettiin RT 10 -10827 Asuntosuunnittelun tehtäväluettelon mukaisesti ja sopimukset solmittiin KSE 1995 mukaisina konsulttisopimuksina. Tehtävänanto ei poikennut tavanomaisesta asuntorakennushankkeen suunnittelutehtävästä. Asukastunteja ei edellytetty muilta suunnittelijoilta kuin arkkitehdilta. Hankkeen kuluessa kuitenkin todettiin, että sähkö- ja valaistussuunnittelun asukaskonsultointi olisi ollut hyvä tilata jo alkuvaiheessa.

Kaikissa sopimuksissa tilaajaosapuolena oli perustettava As Oy Helsingin Malta ja allekirjoittajana asukaskokouksen nimeämän johtoryhmän puheenjohtaja.

Ensimmäinen **suunnittelukokous** pidettiin marraskuussa 2010, ja sen jälkeen säännöllisesti noin kuukauden välein. Kokousten osallistujina olivat suunnittelijoiden lisäksi projektinjohtaja, rakennuttajakonsultti sekä vähintään yksi asukasedustaja, yleensä rakennusryhmästä.

Myöhemmässä vaiheessa kiinnitettiin mukaan vielä **maisemasuunnittelija** piha-ratkaisuihin, **sisustussuunnittelija** yhteisötilojen sisustukseen ja kalustukseen sekä **akustinen suunnittelija** ääneneristys- ja äänenvaimennusasioita ratkaisemaan.

5 Suunnittelun ohjaus

Malta-hankkeen lähtökohtana oli pitkälle viety asukasvaikuttaminen, mikä tarkoitti suunnitelmien kehittämistä asukkaiden tavoitteiden mukaisesti. Kun pääosa tulevista osakkaista oli vahvistunut ja arkkitehtisuunnittelija valittu, toteutettiin uusi, entistä tarkempi asukaskysely. Kyselyn tulosten ja asukaskokousten keskustelujen kautta hahmottuivat yhteishankkeen tavoitteet. Asukkaat olivat valmiita maksamaan siitä, että saavat **yksilölliset asunnot**.

Kyselyn vastauksina esitettiin erilaisia toiveita, joita olivat mm. ruokailutilan monikäyttöisyys ja kodikkuus, liikuntatilojen tarve, porrashuoneen kodinomaisuus, isot irtaimistovarastot, kattoterassin monikäyttöisyys, yhteistilojen päivähoitokäyttö, hyvät pyörien säilytystilat, pesutupien yhteyteen kuivaustilat, leveät parvekkeet, valoisuus ja tilan tuntu.

Asukkaiden työryhmät määrittivät tavoitteita mm. saunojen käytön, yhteistilojen toimintojen ja kellarin rakentamisen osalta **ohjeeksi arkkitehdille. Ehdotuksista keskusteltiin asukaskokouksissa ja rakennusryhmä koordinoi kommentit ohjeeksi suunnittelijoille.** Ne asukkaat, joilla oli mahdollisuus osallistua lukuisiin kokouksiin, kokivat voivansa vaikuttaa hankkeen sisältöön. Toisilla paikkakunnilla asuvien vaikutuskanavat olivat luonnollisesti vähäisemmät.

Johtoryhmä valmisteli asiat asukaskokouksen päätettäväksi. **Projektinjohtaja** puolestaan valmisteli asiat johtoryhmän käsittelyyn. Käsiteltävinä ja neuvoteltavina olivat mm. Helsingin kaupungin määrittämät hitas- säännökset, poikkeamispäätöksen hakeminen, rakennusluvan hakeminen ja rahoituskysymykset.



Eric Pollock

Kuva 8. Asukkaiden muodostamat eri työryhmät esittelivät tavoitteensa asukaskokoukselle, jonka keskustelujen pohjalta muokattiin varsinaiset ohjeet suunnittelijoille. Suunnitelmien kommentointia jatkettiin työryhmätyöskentelynä.



Kuva 9. Suunnitelmat täsmentyivät vaihe vaiheelta ja niitä havainnollistettiin asukkaille. Rakennuttajan tehtävät jaettiin projektinjohtajalle sekä työmaavaiheen rakennuttajakonsultille.

Rakennusryhmä mm. laati huoneselostusmallin ja määritteli ns. peruslaatutason huoneistoihin, raportoi johtoryhmälle ja asukaskokouksille suunnittelun etenemisestä ja järjesti asukaskyselyt mm. keittiöiden ja märkätilojen varustustoiveista, yhteisaunojen käyttötoiveista ja pihasuunnitelmista. Tulokset välitettiin suunnittelijoille. Yksittäiset asukkaat eivät olleet suoraan yhteydessä suunnittelijoihin kuin muutamissa poikkeustapauksissa.

Lokakuussa 2010 arkkitehdin laatimat **luonnokset** julkaistiin sisäisillä verkkosivuilla. **Asukkaat kommentoivat** mm loft-asuntojen toteuttamista, rakennuksen kerroslukua, kellarin autopaikkojen määrää ja ajorampin sijoittumista, porrashuone- ja aularatkaisuja, polkupyörien säilytystiloja, parvekeratkaisuja, esteettömyysratkaisuja, varautumista vaihtoehtoihin energiaratkaisuihin, kustannustasoa ja keittiöratkaisuja. Luonnoksia kehitettiin kommenttien perusteella, ja vuoden lopulla asukaskokous hyväksyi alustavat luonnokset, joiden perusteella voitiin aloittaa asuntojen **varsinainen varauskierros**.

Koska tilaajana oli perustettava asunto-osakeyhtiö ja ylimpänä päättävänä tahona asukaskokous, oli **tilaajan tavoitteiden määrittely aikataulullisesti haastavaa**. Esimerkiksi loft-asuntojen toteuttamista ja sijaintia pohdittiin useissa asukaskokouksissa.

6 Asuntojen hinnoittelu

Asuntojen hintojen määrittämiseksi tarvittiin **pelisäännöt**, jotka laadittiin vertaillen ratkaisuja muihin toteutuneisiin hankkeisiin.

Asuntoja oli perusratkaisuiltaan kolmea tyyppiä: toisessa kerroksessa olevat huonekorkeudeltaan normaalia korkeammat asunnot, loft-kerroksen 2-tasoiset asuntoratkaisut sekä huonekorkeudeltaan normaalit yhden tason asunnot. Koska rakennuksessa oli tavallista enemmän yhteistiloja, myös niiden kustannusten jako tuli määritellä.

Hinnoittelun lähtökohdiksi päätettiin asukaskokouksessa enemmistön kannattamat jyvitysperiaatteet, joissa huomioitiin asunnon koko, sijainti kerroksissa, näkymät, huonekorkeus ja parvekkeen koko. Samalla päätettiin, että yhteistilojen kustannukset jaetaan huoneistoneliöiden suhteessa.

Lokakuussa 2010 teetettiin uusi rakennusosapohjainen kustannusarvio jonka perusteella määritettiin varausmenettelyssä ilmoitetut hinta-arviot. Asunnon lopullinen hinta on tiedossa kuitenkin vasta taloudellisen loppuselvityksen jälkeen rakennuksen valmistuttua.

Asuntojen varaamiseksi määritettiin myös **arvio hoitovastikkeesta**. Tuleva hoitovastike arvioitiin muiden kerrostalokohteiden toteutuneiden vastikkeiden perusteella huomioiden Maltan laajat yhteistilat.



Kuva 10. Loft-asuntojen rakentamista pohdittiin useissa kokouksissa. Lopulta niitä toteutettiin kahdeksan yksilöllistä ratkaisua.

Eric Pollock

7 Asuntojen varaaminen

Kun alustavat luonnokset oli hyväksytty ja hinnoitteluperiaatteista sovittu asukaskokouksessa, voitiin aloittaa asuntojen **varauskierros** helmikuussa 2011. Koko varausprosessi kesti hieman yli kuusi kuukautta, ja siitä vastasivat muutamat johtoryhmän jäsenet.

Varauksen saattoi tehdä ennakkoon aiemmissa kyselyissä ilmoittamastaan kokoluokasta. Asuntovaraukset ja sitoumukset tehtiin arkkitehdin **kaaviomaisten luonnosten perusteella**. Niissä oli esitetty asuntojen sijainnit ja koot, keittiöiden ja märkätilojen paikat lukuun ottamatta mahdollisia huoneistokohtaisia saunoja, porashuoneiden ulko-ovet niihin asuntoihin, joihin on mahdollista saada 2 sisäänkäyntiä, normaaliparvekkeet ja ranskalaiset parvekkeet sekä asuntotyyppien mallipohjat. Asukkaille ilmoitettiin, että huoneistojen väliseinät ja märkätilojen paikat ovat sitovat, mutta huoneiden kokoja voi vielä muuttaa.

Varaukset tehtiin asukaskokouksen päätöksen mukaisesti noin 10 varaajan ryhmässä noudattaen ryhmän sisällä alkuperäistä varaamisjärjestystä. Prosessin edetessä valinnanvara väheni, joten viimeisten asuntojen varaajien löytäminen oli haasteellisempaa. Niiden markkinoimiseksi tehtiin pohjamuutoksia, käytettiin sosiaalisia verkostoja ja jopa ilmoitettiin asunnoista yleisen asuntomyynnin internet-sivuilla.

Ammattimaista markkinointia ei rohjettu hyödyntää, koska juuri samaan aikaan julkisuudessa nousi keskustelu markkinointikiellosta ja ryhmärakennuttamiskohtien suhteesta **asuntokauppalakiin**.

8 Rahoitus ja taloushallinta

Varauksen tehdessään tuleva osakas maksoi varausmaksun, 60 € / hm². Aiemmat mahdollisesti maksetut varausmaksut hyvitettiin tässä vaiheessa. Tuleva osakas allekirjoitti myös suunnitteluvaiheen toisen sitoumuksen, jossa määritettiin velvoite uusiin maksuihin suunnittelun rahoittamiseksi. Sen mukaan ennen rakentamisen alkamista tuli maksaa 20% rakennuskustannuksista. Näin kerätyillä varoilla oli tarkoitus rahoittaa toteutussuunnittelu, jonka aloittamisesta ei ollut vielä päätöstä.

Talon rakentamiseen kaavailtiin 50% omarahoitusosuutta, ja loput oli tarkoitus rahoittaa yhtiölainalla. Jotta suunnitellulle rahoitusmallille saatiin realistinen pohja, jokaisen asuntovarauksen tehneen tuli toimittaa todiste maksukyvystään johtoryhmälle, esimerkiksi lainalupa tai -päätös. Johtoryhmän puheenjohtajan tehtäväksi tuli koota luottamukselliset tiedot.

Laadittu rakennusosapohjainen kustannusarvio oli noin 19 miljoonaa euroa. Huoneistoneliöiden määrä oli vähentynyt alkuperäisistä oletuksista, joten keskimääräinen neliöhinta-arvio oli 4 387 € / hm². Hinta sisälsi kellarin autopaikat, 1. kerroksen liiketilat sekä tavanomaista laajemmat yhteistilat.

Projektinjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtajat huolehtivat pääosin neuvotteluista **yhtiölainan** saamiseksi. Helmikuussa 2011 yhtiölainaehdotukset oli saatu kolmelta pankilta. Yleisten lainaehtojen lisäksi pankit edellyttivät, että ennen rakentamisen aloittamista kaikki asunnot olisivat varattuja ja hankkeeseen kiinnitettäisiin luotettava pääurakoitsija. Lisäksi osakkaiden tuli toimittaa riittävä selvitys omasta rahoitusosuudestaan.

Toukokuussa 2011 Rakennusteollisuus RT ry kiinnitti huomiota ryhmärakennuttamishankkeiden mahdolliseen asuntokauppalaan vastaisuuteen. Johtoryhmä varmisti juristilta, että Maltan asukaslähtöinen hanke ei ole ristiriidassa asuntokauppalaan määräysten kanssa.

Asukkaat sitoutuivat maksamaan oman rahoitusosuutensa yhtiön tilille ennen rakentamisen aloittamista ja antamaan omavelkaisen nimivakuuden asuntoonsa kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta. Lisäksi he sitoutuivat omarahoitusosuuden kasvatamiseen rakentamisen aikana, mikäli ennalta arvaamattomia kustannuksia syntyy.

Kaikki yhtiölainaan helmikuussa positiivisesti suhtautuneet pankit antoivat kesäkuussa kielteiset päätökset ilmoittaen, että ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisesta oli päätetty pidättäytyä toistaiseksi.

Ilmoittaessaan vetäytymisestä pankit totesivat, että on epäselvää, **mitä vastuita osakkaalle / pankin asiakkaalle** hankkeessa voisi syntyä esim. rakennusvirheiden osalta ja osukkaat saattavat lähteä hankkeeseen ymmärtämättä, mihin ovat ryhtymässä. Luotonantajan velvollisuutena on varmistaa, että asiakas ymmärtää, mikä on hänen lopullinen vastuunsa. Yksittäisille asukkaille annettuja lainalupauksia ei kuitenkaan peruttu.

Johtoryhmä päätti **olla tilaamatta toteutussuunnittelua ennen kuin rahoitustilanne olisi ratkaistu**. Samalla projektinjohtajalle annettiin tehtäväksi selvittää **vaihtoehtoisia toteutusmalleja**. Asukaskyselyn perusteella todettiin, että keskeisintä oli löytää **ratkaisu rakennusaikaiseen rahoitukseen**.

Hankkeen taloushallintaa hoiti asukas, joka oli taloushallinnan ammattilainen. Näin toimittiin, koska alkuvaiheessa **tilitapahtumia** oli vähän. Käytännössä järjestyä jatkui koko rakentamisajan. Kirjanpidosta vastannut tilitoimisto ja tilintarkastaja valittiin myös varhaisessa vaiheessa.

9 Asunto-osakeyhtiön perustaminen



Salme Ryhänen

Kuva 11. Asunto-osakeyhtiön perustamiskokouksessa osakkaat allekirjoittivat myös osakassopimuksen ja asukassopimuksen.

Asunto-osakeyhtiötä ei haluttu perustaa eikä rakentamisesta päättää ennen kuin kaikki asunnot oli varattu. Rahoituksen haasteiden vuoksi myös toteutussuunnittelu oli keskeytyksissä useita kuukausia lukuun ottamatta arkkitehdin työtä.

Yhtiön perustamista kuitenkin valmisteltiin. Ensimmäisen kerran yhtiöjärjestyksestä käsiteltiin asukaskokouksessa maaliskuussa 2011. Yhtiöjärjestys ja muut perustamiseen liittyvät asiakirjat laadittiin yhdessä juristin kanssa. Viimeinen asunto varattiin elokuussa, ja asunto-osakeyhtiö perustettiin lokakuussa 2011. Ylimmäksi päätöksentekuelimeksi vaihtui yhtiökokous. Yhtiölle valittu hallitus piti ensimmäisen kokouksensa joulukuussa 2011.

Yhtiöjärjestys on sisällöltään tavallinen hitas-yhtiön yhtiöjärjestys muutamin poikkeuksin:

- Yhtiön hallintaan jäävät, normaalia laajemmat yhteistilat listattiin yhteisötilojen nimikkeellä: keittiö, ruokailutila ja olohuone ja harrastustila sekä viherhuone
- Osakkaiden laatima asukassopimus ja sen tarkoitus sekä asukaskokouksen asema määriteltiin
- Mahdollisista osakkaan lisä- ja muutostöistä rakennusvaiheessa tai sen jälkeen aiheutuvat kustannukset ja vastuut osoitettiin osakkaalle, mikäli ne poikkesivat ns. normaaliratkaisuista.

Ennen yhtiöjärjestyksen hyväksymistä tulevat asukkaat allekirjoittivat **osakassopimuksen**, jossa määritellään yhteinen tarkoitus perustaa asunto-osakeyhtiö, sekä erillisinä kohtina

- velvoitteet noudattaa hitas-säännöksiä ja seuraamukset niiden noudattamatta jättämisestä
- rakennuksen toteuttamisen talousarvio, asuntojen hankinta-arvot ja jyvitys-kertoimet
- asuntokohtaisten muutostöiden kustannusten osoittaminen osakkaalle
- osakkaiden oikeus toteuttaa itse asuntonsa viimeistelyitä
- rahoitusjärjestelyt ja yhtiön maksuvalmiuden varmistaminen
- osakkeiden luovuttamisen ehdot rakennusaikana ja sen jälkeen
- autopaikkojen hallinnan periaatteet

Yhtiön perustamisen yhteydessä osukkaat allekirjoittivat **asukassopimuksen**, jossa määritetään asumisen yhteisölliset periaatteet. Asukkaat sitoutuvat kukin kykensä mukaan osallistumaan yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä edistäviin tehtäviin. **Muista kuin lakimääräisesti yhtiökokouksessa päätettävistä asioista päättää asukaskokous**, johon kuuluvat kaikki yhtiössä asuvat henkilöt. Asuntoja taloon oli tulossa 61, asukkaita noin sata.

10 Viranomaisyhteydet

Malta-hankkeessa **kaavoittajan** positiivisella suhtautumisella oli etenkin alkuvaiheissa keskeinen merkitys. Kaava oli laadittu jo ennen tonttivarausta, toteutusoletuksena normaali tuottajalähtöinen asuntorakentaminen. Asukaslähtöisen hankkeen mukana tuli runsaasti poikkeamistavoitteita paitsi autopaikoista ja kerrosluvusta, myös kaavan määrittämistä kaupunkikuvallisista periaatteista.

Malta-hankkeelle haettiin **poikkeamista** asemakaavan autopaikka- ja kerroslukumääräyksistä. Rakennusvalvonta edellytti, että kaikki muutkin, vaikka vähäiset poikkeamat listataan hakemukseen. Listasta tuli pitkähkö, mikä herätti epäilyjä kaupunginhallituksen käsittelyssä. Erityisesti autopaikkojen vähentämistavoite juuttui poliittiseen keskusteluun. Hakemus poikkeamisesta jätettiin helmikuussa 2011, ja päätös saatiin pöydällepanovaiheiden jälkeen vasta syyskuussa 2011.

Rakennusvalvonnan tulkinnat tuottivat haasteita hankkeelle. Suunnittelun alkuvaiheessa sovitut periaatteet kerroslukutulkinnosta muuttuivat eri vaiheissa, ja pelastuslaitoksen näkemys poikkasi alkuperäisestä rakennusvalvonnan tulkinnasta. **Rakennuslupahakemuksen** jättämisestä kului noin viisi kuukautta lupapäätökseen. Tänä aikana suunnittelu jatkui, ja lupa-asiakirjoja täydennettiin. Rakennuslupa saatiin toukokuussa 2012.

Kaupunki edellytti **hankkeen koordinoitua koko Jätkäsaariprojektin kanssa**. Helsingin kaupungin taloussuunnittelukeskuksen TASKE:n kokouksissa saatiin tietoa siitä, miten muut alueen työmaat etenivät, ja mitkä olivat muiden rakentajien aikataulut. Läsnä tapaamisissa olivat aina projektinjohtaja ja Maltan hallituksen varapuheenjohtaja tai joku muu asukasedustaja.

11 Laadunvarmistus

Koska rakennushankkeen edustajat olivat pääosin maallikoita, oli tärkeää että projektin johtoon ja suunnittelijoiksi oli valittu **ammattilaiset**, joilla oli riittävästi referenssejä asuntosuunnittelusta.

Rakennusvalvonta edellytti rakennesuunnittelijalta AA-pätevyyttä rakennuksen korkeuden vuoksi. Suunnittelijapätevyys riitti varmistamaan laatutason rakennusvalvonnan näkökulmasta, eikä ulkopuolista erityistarkastusta vaadittu.

Suunnittelun kuluessa Maltan hallitus teetti riskiarviot rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmista ulkopuolisella konsultilla. Suunnittelijat vastasivat riskiarvioiden kohtiin ja suunnitelmia muutettiin tarpeen mukaan.

Ulkopuolisella palokonsultilla teetettiin myös erillinen palotekninen suunnitelma, jonka pelastusviranomaiset lopulta hyväksyivät.

Työmaavaiheessa laadunvarmistus toteutui YSE 1998n ja normaalien valvontakäytäntöjen mukaisesti.



Eric Pollock

Kuva 12. Asukkaiden keskuudessa toteutettiin rakennuslupavaiheessa kysely, jonka tarkoitus oli määritellä ns. perusvaihtoehdon materiaalit, kalusteet ja varusteet. Perusvaihtoehdosta kukin voisi teettää asukasmuutokset, joiden kustannukset lisättäisiin asunnon hintaan. Asuntojen varaamisen jälkeen asukkaat tekivät runsaasti yksilöllisiä muutoksia asumisratkaisuihin.

12 Asukasmuutokset ja vaikutusmahdollisuudet oman asunnon suunnitteluun

Varauskierrosten ja rahoitus selvitysten jatkuessa jatkui myös arkkitehtisuunnittelu ja asukasvaikuttaminen. Omien varattujen asuntojen pohjaratkaisujen kehittämiseksi muodostettiin ”pystyryhmiä” joissa samalla kohdalla kerroksittain asunnon varanneet miettivät ratkaisuja mm. keittiöihin ja märkätiloihin.

Päätös **asuntopohjien perusratkaisuista** tehtiin asukaskokouksessa. Kaikilla varaajilla oli mahdollisuus myös muutaman tunnin ”arkkitehtiklinikkaan” jossa kahden kesken arkkitehdin kanssa käytiin läpi oman asunnon ratkaisuja ja asukastoiveita. Tämän lisäksi aktiivisimmat maksoivat lisäajasta arkkitehdin kanssa tai käyttivät omia sisustussuunnittelijoita. **Yhteydenpitäjinä** suunnittelijoihin toimivat ainoastaan projektinjohtaja ja rakennusryhmän puheenjohtaja. Tavoitteena oli koordinoida viestit, jotta ristiriitaisuuksia ei synny.

Asukkaiden keskuudessa toteutettiin **rakennuslupavaiheessa kysely**, jonka tarkoitus oli määritellä ns. **perusvaihtoehtoon materiaalit, kalusteet ja varusteet**. Perusvaihtoehtosta kukin voisi teettää asukasmuutokset, joiden kustannukset lisättäisiin asunnon hintaan. Vaihtoehtoisesti asukas saattoi myös vähentää joitakin osia, mm. pintamateriaaleja, jolloin muutos hyvitetäisiin asunnon hinnassa.

Asuntojen varaamisen yhteydessä ilmoitettiin, millaiset muutokset ovat edelleen mahdollisia. Kantaviin linjoihin ei voitu tehdä muutoksia, eikä märkätilojen sijaintiin. Muutoksia hyväksyttiin ainoastaan, jos kaikki päällekkäin olevien asuntojen varaajat olivat niistä sama mieltä. Käytännössä peräänantamattomimmat saivat asuntoonsa myös muita muutoksia, jos olivat valmiit maksamaan niiden kustannukset.

Asuntojen **sisäiset huonejärjestelyt**, kuten kevyiden väliseinien ja kalusteiden sijainti- ja laajuus muuttuivat huomattavasti asukkaiden toiveiden perusteella. Myös keittiöiden sijaintia muutettiin. Muutamat kylpyhuonemuutokset edellyttivät, että alapuoliseen huonetilaan tehtiin alaslaskettu katto ääneneristävyysvaatimusten täyttämiseksi.

Koska hankkeen lähtökohtana oli asukkaiden toiveiden mukaisten asuntojen toteuttaminen, **hyväksyttiin varsin räätälöidyt pohjamuutokset**, jopa rakennuksen teknisen rationaalisuuden kustannuksella. Asukasmuutoksia kerättiin marras- ja joulukuussa 2011, ja edelleen keväällä 2012. Samanaikaisesti käytiin urakkaneuvotteluja täydennettyjen rakennuslupa-asiakirjojen pohjalta.

Syksyllä 2011 vaihtui projektinjohtajan lisäksi myös suuri osa hankkeen veto vastuullisista, kun asunto- osakeyhtiön perustamisen jälkeen valittu hallitus sai toimivallan. Käsitys tulevien asukasmuutosten laajuudesta ei ollut selvillä kaikilla asianosaisilla.

13 Urakkasopimus

Koska pankit eivät myöntäneet yhtiölainaa, eikä osakkailla ollut mahdollisuutta sata-prosenttiseen rahoitukseen rakennusaikana, päätettiin pyrkiä siihen, **että hankkeelle saataisiin rakennusurakoitsija, joka voisi ottaa osavastuun rakennusaikaisesta rahoituksesta**. Otettiin yhteyttä suurimpiin urakoitsijoihin, joista neuvottelujen kautta valikoitui kolme kiinnostunutta yritystä tarjouskilpailuun. Urakoitsijoiden näkemys oli, että hanke oli edullisinta toteuttaa **projektinjohtourakkana**.

Rahoitusratkaisujen viipyminen oli hidastanut hanketta, koska toteutussuunnittelua ei tilattu ennen rahoituksen varmistumista. Projektinjohtourakka antoi mahdollisuuden **käynnistää rakentaminen samanaikaisesti suunnittelun jatkumisen** kanssa, mikä tarkoitti aikataulusäästöjä. Täydennettyyn rakennuslupa-aineistoon perustuvat kokonaisurakan projektinjohtomalliset (tavoitehinta-kattohinta) **tarjouspyynnöt** lähetettiin joulukuussa 2011 urakoitsijoille, joista kaksi jätti tarjouksen. Maltan hallitus päätti helmikuussa 2012 käynnistää urakkaneuvottelut edullisimman tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa sekä aloittaa toteutussuunnittelun myös LVIS -töiden osalta.

Urakoitsijan tavoitehintatarjoukseen perustuvat hankekustannukset ylittivät noin 3% edellisen vuoden lopussa tehdyn rakennusosapohjaisen kustannusarvion. Asuntojen hinnat ja maksuerät tarkistettiin tavoitehinnan mukaisiksi.

Urakkasopimus projektinjohtourakasta allekirjoitettiin toukokuun 2012 lopussa. Aloituskokous pidettiin 19.6.2012.

14 Eri osapuolten vastuut

Asukaskokouksissa käsiteltiin **ryhmärakennuttamisen ja perinteisen asuntotuotannon** juridisia eroja.

Todettiin, että Malta-hankkeessa suunnittelijat ovat sopimussuhteessa asunto-osakeyhtiöön, jolloin sellaisista suunnitteluvirheistä, jotka ylittävät suunnittelijoiden konsulttivastuuvakuutuksen ylärajan, **vastaa asunto-osakeyhtiö**, eli käytännössä osakkaat.

Myös pääurakoitsija on sopimussuhteessa asunto-osakeyhtiöön. Asukaslähtöisessäkin hankkeessa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE1998). Sen mukaisesti pääurakoitsija vastaa rakennusvirheistä 2 vuoden takuuajan, ja antaa takuuajan vakuuden suuruudeltaan 2 % urakkasummasta. Myös rakennusajan suoritusvakuus, 10% urakkasummasta, suoritettiin YSE1998 mukaisesti.

Takuuajan jälkeen pääurakoitsija on edelleen vastuussa piilevistä virheistä, joita tilaaja ei ole voinut kohtuudella havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana ja jotka ovat johtuneet urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, tekemättä jääneestä suorituksesta tai on seurausta laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Tämä vastuu lakkaa 10 vuoden kuluttua vastaanotosta.

Koska kaikki osakkaat olivat luonnollisia henkilöitä, jotka olivat merkinneet yhtiö-osuudet tarkoituksenaan hankkia asunto itselleen tai perheenjäsenelleen, hankkeessa ei ollut asuntokauppalain tarkoittamaa perustajaosakasta.

Yhteishankkeen osapuolten tavoitteena oli, että mahdolliset riskit hallitaan siten, että ylimääräisiä ongelmia ei synny. Mikäli kahden vuoden takuuajan jälkeen ilmenee vikoja, jotka eivät kuulu pääurakoitsijan vastuun piiriin, näistä virheistä vastaa asunto-osakeyhtiö asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

15 Rakennusvaihe

Tavoitehintainen projektinjohtourakka vaati **luottamusta ja joustoa** sekä tilaajalta että rakentajalta. Suuri osa suunnitelmista valmistui vasta rakennustyön kuluessa. Tämä toi aikatauluhaasteita suunnittelijoille, mutta joustoa rakentamiseen, koska toteutuksessa voitiin harkita myös urakoitsijan esittämiä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

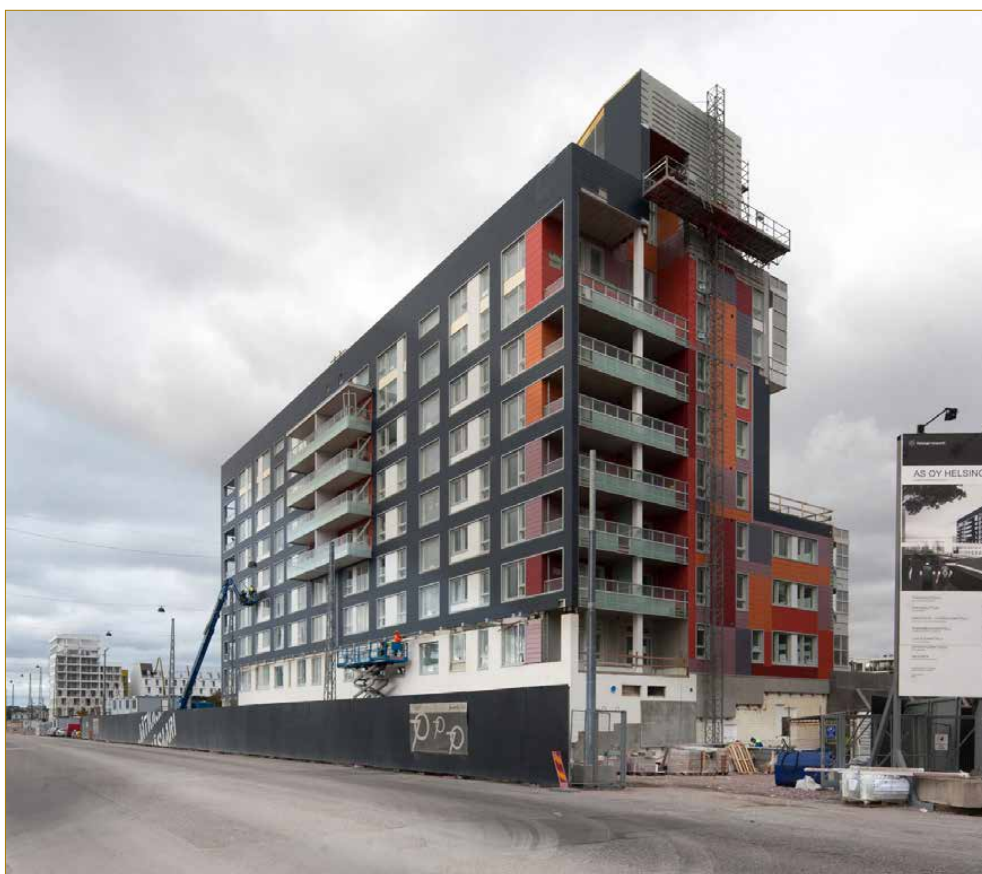
Urakan sopimusosapuolten välillä oli kuitenkin käsitys yhteisistä tavoitteista. Hintapuite oli määritetty rakennusosa-arvion perusteella ja laatutaso oli määritetty rakennustapaselostuksessa ja piirustuksissa.

Projektinjohtajan vastuulle jäi **urakkasopimuksen toteutumisen valvonta**. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ratkaisuihin vähenivät. Organisaation heikkous oli suunnitelmien hyväksynnässä. Käytännössä suunnittelija tallensi toteutuspiirustuksia projektipankkiin ja tilasi saman tien paperipiirustuksia työmaalle. Projektinjohtaja ja tilaaja pääsivät tarkastamaan suunnitelmia samaan aikaan kun ne jo menivät toteutukseen. Joissakin tapauksissa toteutus ei vastannut tilaajan tahtoa, jolloin työmaakokouksissa syntyi muutoksia. Tilaja maksoi muutosten aiheuttaman hintaeron.

Urakoitsijan esittämästä ja tilaajan sekä suunnittelijoiden hyväksymästä **suunnitteluaikataulusta myöhästettiin** jatkuvasti. Hankeaikataulu oli venynyt, ja suuri osa suunnitteluun käytettävistä resursseista oli jo käytetty, minkä vuoksi sovittiin suunnittelijoiden erilliskorvauksista lisäresurssien varmistamiseksi. Toinen syy myöhästymisiin oli asukasmuutosten suuri määrä, joka yllätti osapuolet.

Rakennustyön toteutuksen onnistuminen perustui hyvään työmaajohtoon ja hyvin valittuihin aliurakoitsijoihin. Pääurakoitsijan vastuulla olivat työnsuunnittelu, työjohto ja hankinnat. Pääurakoitsija vastasi aliurakkaneuvotteluista, mutta Maltan edustajana projektinjohtaja osallistui niihin myös. Näin varmistettiin, että kaikkien osapuolten edut tulivat huomioiduiksi. Pääurakoitsija nimesi työmaalle **vastaavan työjohtajan**, jolla oli laaja kokemus työmaan johtotehtävistä ja haastavista rakennushankkeista. Myös muut työmaan johtohenkilöt olivat erittäin päteviä.

Työmaakokoukset, joita pidettiin kuukausittain, olivat hyvin organisoituja, pöytäkirjat hyvin tehtyjä, ja aikataulussa pysyttiin huolimatta suunnitelmien myöhästymisistä. Urakoitsijan vahva osaaminen ja ennakoiva asenne piti hankkeen kohdallaan. Yhtiökokous ei halunnut nimetä erillistä asukasvalvojaa, vaan tehtävää hoiti projektinjohtaja. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja osallistuivat myös työmaakokouksiin.



Erling Sommerfeld

Kuva 13. Rakennusvaihe kesällä 2013, talo valmis joulukuussa 2013.

Valvontatyöt eivät ole riippuvaisia urakkamuodosta, joten toteutuksen valvonta ei poikennut tavanomaisesta työmaasta. Rakenne-, LVI- ja sähkötyiden **työmaavalvonta** oli rakennuttajakonsultin vastuulla, samoin turvallisuusmittaukset. Suunnittelijat valvoivat suunnitelmien toteutumista rakennusluvan normaaliehtojen mukaisesti. Pääurakoitsija valvoi omalta osaltaan työn jälkeä työvaiheittain. Mallikatselmukset tehtiin tavanomaisen rakennusurakan mukaisesti. Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan seurantakokous pidettiin muutamien kuukausien välein. Mitään suuria puutteita ei havaittu, kuten ei luvan edellyttämässä katselmuksissakaan.

Koska työmaa toimi yleisten toteutus- ja turvallisuusperiaatteiden mukaisesti, tavallisilla osakkailla ei ollut asiaa työmaalle. Ulkopuolelta rakennuksen edistymistä seurattiin kiinnostuneina, ja valokuvat sosiaalisessa mediassa sekä Maltan verkkosivuilla auttoivat seuraamaan tulevan kodin rakentamisen edistymistä. **Luonnos-, urakkatarjous- ja toteutuspiirustuksia** esiteltiin Maltan asukkaiden kuukausikokouksissa, ja ne olivat asukkaiden tarkasteltavissa Maltan verkkosivuilla.

Urakkavaiheen aikana asukkaiden muutoksista sekä materiaali- ja kalustevalinnoista vastasi työmaan muutosinsinööri apulaisineen yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa. Muihin kuin urakoitsijan alun perin esittämiin vaihtoehtoihin lisättiin urakoitsijan kate sekä yhtiön kustannus, yhteensä 16%. Kustannuksista huolimatta suurin osa osakkaista **valitsi yksilöllisen ratkaisun**, ellei sitten päättänyt toteuttaa viimeistelyä kokonaan itse.

Yhtiön teettämistä muutoksista päätti rakentamisen aikana asunto-osakeyhtiön hallitus. Ratkaisuihin tiedotettiin asukkaille hallituksen viikkotiedotteissa.

Peruskiven muuraus ja harjannostajaiset olivat tavallisesta asuntorakentamisen työmaaperinteestä poikkeavia sikäli, että **tulevat käyttäjät ja rakennuksen toteuttajat istuivat samoissa pöydissä**. Asukkaiden näkökulmasta tapahtumiin panostaminen oli tärkeää. Näin lujitettiin tulevien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja samalla uskoa siihen, että riskisijoitus kannattaa.

Asukkaiden vaikutus jatkui koko rakennusprosessin ajan. Viimeisessä vaiheessa mm. hyväksyttiin väriyssuunnitelmat ja valittiin äänestyksin yhteistilojen kalusteet sisustussuunnittelijoiden esittämistä vaihtoehtoista.

Niillä asukkailla, jotka haluavat, on mahdollisuus **viimeistellä itse asuntonsa rakennuksen käyttöönoton jälkeen**. Rakennusvalvonta edellyttää muuttovalmiutta, jonka mukaan märkätilojen tulee olla valmiit ja keittiöissä vesijohto- ja viemäri-liitännät tulpattu. Kiintokalusteet asukas voi toteuttaa itse, ja tätä mahdollisuutta päätti käyttää kymmenkunta asukasta. Asukkaiden kesken on sovittu, että **omiin rakennustöihin on aikaa kaksi kuukautta rakennuksen valmistumisen jälkeen**. Tänä aikana toteutetut työt voidaan huomioida Helsingin kaupungin määrittäessä asuntojen säädeltyjä jälleenmyyntiarvoja.



Salme Ryhänen

Kuva 14. Peruskiven muuraukseen osallistuivat myös nuorimmat asukkaat. Harjannostajaisten ohjelmasta ja järjestelyistä vastasivat asukkaat, ja lähes kaikki myös osallistuivat tilaisuuteen.

16 Tavoitteiden toteutuminen

Rakennustyön ollessa loppusuoralla on odotettavissa, että sovitussa tavoitehinnassa pysytään. Asukkaat saavat kustannuksiltaan tavanomaista hitas-tuotantoa vastaavat, itsensä näköiset asunot, ja tavallista paljon enemmän yhteistiloja. Ne asukkaat, jotka tilasivat poikkeavia kaluste- tai materiaalityyppejä, maksavat toki niistä erikseen.

Prosessin kuluessa on opittu tekemään kompromisseja. Kaikkia toivottuja tiloja ei voitu toteuttaa kustannussyistä, ja rakentamismääräykset ja asemakaava asettivat omia rajoituksiaan.

Pää tavoite on saavutettu sataprosenttisesti: tutustuttu naapureihin ja valmistauduttu yhteisölliseen asumiseen.

Aikataulun mukaisesti asukkaat muuttavat uusiin koteihinsa joulukuun 2013 alussa.



Eric Pollock

Kuva 15. Asukkaat saavat tavallista enemmän toiveittensa mukaisia yhteistiloja, kuten alakerran yhteinen ruokasali ja olohuone ja kattokerroksen puulämmitteinen sauna.



Eric Pollock

Kuva 16. Kattokerroksessa on myös juhlava viherhuone, jonka hoidosta vastaa vihertyöryhmä.

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	Julkaisu-aika	Joulukuu 2013
Tekijä(t)	Tuula Paalimäki ja Eric Pollock		
Julkaisun nimi	Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 31/2013		
Julkaisun teema			
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut			
Tiivistelmä	<p>Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen on kasvanut viime vuosina. Se on tullut esiin keinona toteuttaa asuinrakennuksia siten, että asukkaiden tarpeet ja toiveet ovat keskeisenä lähtökohtana asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa.</p> <p>Myös nykyiseen pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmaan sisältyy tavoite parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä. Tähän liittyen on oikeusministeriössä valmisteilla ryhmärakennuttamista koskevan lainsäädännön kehittäminen ja ympäristöministeriö on mukana tässä valmistelutyössä.</p> <p>Asuintalojen ryhmärakennuttamisen menettelytapoja on monia ja kohteena voivat olla sekä pientalot että kerrostalot. Raportissa selostetaan asukaslähtöisen kerrostalon ryhmärakennuttamishankkeen toteutuksen lähtökohtia ja keskeisiä vaiheita. Esimerkkinä on Helsingin Jätkäsaaren joulukuussa 2013 valmistuva As Oy Helsingin Malta. Raportin tavoitteena on esimerkkikohteen avulla nostaa esiin yleistettävissä olevia ja tärkeitä asuinrakennuksen ryhmärakennuttamiseen liittyviä asioita ja vaiheita sekä asukasvaikuttamisen toteuttamista koko hankkeen prosessin ajan. Hankkeen onnistumisen kannalta on ratkaisevaa, että siinä on ammattitaitoiset suunnittelijat ja osaavat rakentajat sekä muut toteuttajat.</p>		
Asiasanat	Ryhmärakennuttaminen, asukaslähtöisyys, asukkaiden tarpeet ja toiveet		
Rahoittaja/toimeksiantaja	Ympäristöministeriö		
	ISBN 978-952-11-4231-4 (PDF)		ISSN 1796-170X (verkkokj.)
	Sivuja 36	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen
Julkaisun myynti/ jakaja	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut		
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö		
Painopaikka ja -aika	Helsinki 2013		

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum December 2013	
Författare	Tuula Paalimäki och Eric Pollock		
Publikationens titel	Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta (Från dröm till verklighet med gruppbyggande – As Oy Helsingin Malta)		
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 31/2013		
Publikationens tema			
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt			
Sammandrag	<p>På senare år har intresset för gruppbyggande ökat. Gruppbyggande har blivit ett sätt att uppföra bostadsbyggnader så att invånarnas behov och önskemål utgör centrala utgångspunkter i planeringen och byggandet av bostäderna.</p> <p>Också i det nuvarande regeringsprogrammet för statsminister Jyrki Katainens regering nämns ett mål om att förbättra förutsättningarna för gruppbyggande. I anslutning till detta utvecklar justitieministeriet som bäst den lagstiftning som rör gruppbyggande, och miljöministeriet deltar i beredningen.</p> <p>Det finns många förfaranden för gruppbyggande av bostadshus och objektet kan vara såväl småhus som flervåningshus. I den här rapporten redogörs det för utgångspunkterna för och de centrala skedena av ett projekt för gruppbyggande av ett flervåningshus, där invånarnas behov alltså står i centrum. Som exempel behandlas As Oy Helsingin Malta, som uppförs på Busholmen i Helsingfors och som färdigställs i december 2013. Målet med rapporten är att med hjälp av exemplet lyfta fram dels sådana frågor och skeden som hänför sig till gruppbyggande av bostadsbyggnader och som kan presenteras på generellt plan, dels invånarnas möjligheter att påverka genomförandet under hela projektets gång. För att projektet ska lyckas är det av yttersta vikt att de planerare som anlitas är professionella och att byggarbetarna och andra aktörer som deltar i genomförandet är kompetenta.</p>		
Nyckelord	Gruppbyggande, invånarcentrering, invånarnas behov och önskemål		
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet		
	ISBN 978-952-11-4231-4 (PDF)		ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 36	Språk Finska	Offentlighet Offentlig
Beställningar/ distribution	Publikationen finns tillgänglig endast på internet: www.ym.fi/julkaisut		
Förläggare	Miljöministeriet		
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2013		

DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Department of the Built Environment	<i>Date</i> December 2013	
<i>Author(s)</i>	Tuula Paalimäki and Eric Pollock		
<i>Title of publication</i>	Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta (Joint Building Venture, Dream to Reality, Malta Housing Cooperative, Helsinki)		
<i>Publication series and number</i>	Reports of the Ministry of the Environment 31/2013		
<i>Theme of publication</i>			
<i>Parts of publication/ other project publications</i>			
<i>Abstract</i>	<p>Interest in joint building ventures has increased in recent years. They have become popular as a mechanism for new housing projects, where the individual needs of the owner-occupants are the starting point for design and production.</p> <p>The present government programme of Prime Minister Jyrki Katainen includes the objective of improving the possibilities for joint venture building projects. In addition, the Ministry of Justice is drafting new legislation for improving joint building ventures, in collaboration with the Ministry of the Environment.</p> <p>Procedures for joint venture housing are varied, and projects may range from detached dwellings to multi-storey blocks of flats. The objectives and important phases of owner-occupant driven processes for joint building ventures are shown. The case study in this report is the Malta Housing Cooperative of Helsinki, completed in December 2013 in the <i>Jätkäsaari</i> district of Helsinki. The goal of the report is to show the total process chain for the production of owner-occupant driven housing projects. It is critical for the success of the project to have experienced design consultants and a skilled construction company, along with their sub-contractors.</p>		
<i>Keywords</i>	Joint building venture, occupant-oriented, occupant needs and desires		
<i>Financier/ commissioner</i>	Ministry of the Environment		
	ISBN 978-952-11-4231-4 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)	
	<i>No. of pages</i> 36	<i>Language</i> Finnish	<i>Restrictions</i> For public use
<i>For sale at/ distributor</i>	The publication is available only on the internet: www.ym.fi/julkaisut		
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment		
<i>Printing place and year</i>	Helsinki 2013		

Asuintalojen ryhmärakennuttamisen menettelytapoja on monia ja kohteena voivat olla sekä pientalot että kerrostalot. Raportissa selostetaan asukasläh-
töisen kerrostalon ryhmärakennuttamishankkeen toteutuksen lähtökohtia ja
keskeisiä vaiheita. Esimerkkinä on Helsingin Jätkäsaareen joulukuussa 2013
valmistuva As Oy Helsingin Malta.

Raportin tavoitteena on esimerkkikohteen avulla nostaa esiin yleistettävissä
olevia ja keskeisiä asuinrakennuksen ryhmärakennuttamiseen liittyviä asioita
ja vaiheita sekä asukasvaikuttamisen toteuttamista koko hankkeen prosessin
ajan. Hankkeen onnistumisen kannalta on ratkaisevaa, että siinä on ammatti-
taitoiset suunnittelijat ja osaavat rakentajat sekä muut toteuttajat.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment